

# KAJIAN PEMBANGUNAN TANAH SIMPANAN MELAYU DI KAWASAN LEMBAGA KEMAJUAN PERTANIAN MUDA (MADA)

Dr. Azlizan Bin Talib (Ketua)  
Prof. Dr. Kamarudin Bin Ngah  
Sr. Dr. Mohd Nazaruddin Bin Yusof  
En. Mohd. Syahril Bin Said  
Dr. Mohd Fitri Bin Abdul Rahman  
En. Mat Khalid Md Noh

## Abstrak

*Fokus utama kajian adalah implikasi pembangunan terhadap tanah pertanian di Negeri Kedah khususnya tanah pertanian sawah padi di bawah pentadbiran MADA yang keseluruhannya adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu (TSM). Objektif kajian adalah untuk mengenalpasti kedudukan dan kepentingan kawasan pertanian dan TSM, menganalisis tekanan pembangunan ke atas gunatanah pertanian serta mengkaji mekanisme kawalan pembangunan yang dipraktikkan dan penguatkuasaan ke atas guna tanah pertanian dan TSM di tiga daerah di Negeri Kedah iaitu Daerah Kubang Pasu, Kota Setar dan Yan. Hasil penemuan kajian mendapati wujud elemen tekanan pembangunan di kawasan kajian terutamanya yang melibatkan tanah pertanian (padi) dan TSM terutamanya yang terletak dalam radius pembangunan pusat bandar setiap daerah kajian serta koridor pembangunan Lebuh Raya Utara Selatan (PLUS). Hal ini sukar untuk dielakkan memandangkan pembangunan akan sentiasa berlaku dan berkembang khususnya projek-projek pembangunan perumahan, komersil dan institusi yang mempunyai permintaan yang semakin meningkat. Namun, melalui kajian ini beberapa cadangan yang dikemukakan seperti penguatkuasaan perundangan, memperkasakan struktur MADA itu sendiri, memperhalusi model pembangunan lain yang bersesuaian dan sebagainya diharap mampu untuk memelihara dan mengekalkan nilai eksklusif Tanah Simpanan Melayu agar dapat dioptimumkan penggunaannya.*

**Kata kunci :** Tanah Simpanan Melayu, tanaman padi, tekanan pembangunan

## 1.0 PENGENALAN

Negeri Kedah adalah sebuah negeri yang mempunyai sumber ekonomi utama yang berasaskan pertanian. Tanah pertanian yang sebilangan besarnya adalah melibatkan kawasan penanaman padi merupakan Tanah Simpanan Melayu yang berada di bawah pentadbiran MADA. Kebanyakan kawasan ini diliputi tanah pertanian dalam bentuk sawah padi, kelapa sawit, getah, dusun dan perkampungan. Dari segi geografi, ada yang berbukit, tanah rata, sungai-paya, hutan dan dusun. Infrastruktur seperti saluran air, perparitan jalan kampung, jalan raya dan lebuh raya adalah antara elemen infrastruktur yang diwujudkan dalam menghubungkan di antara kawasan-kawasan ini.

Bandaraya Alor Setar yang dibangunkan dengan pesatnya masih terdapat tanah sawah padi. Namun keluasan tanah sawah padi telah mengecil ekoran pembesaran bandar Alor Setar sehingga menjadi sebuah bandaraya. Pengecilan tanah sawah juga berpunca dari wujudnya dan pembesaran bandar-bandar suburban dalam kawasan Kotar Setar. Proses urbanisasi seperti ini terus berlaku dengan mempengaruhi pengambilan tanah sawah atau penukaran tanah sawah kepada pembangunan khususnya perumahan, komuniti, industri dan infrastruktur.

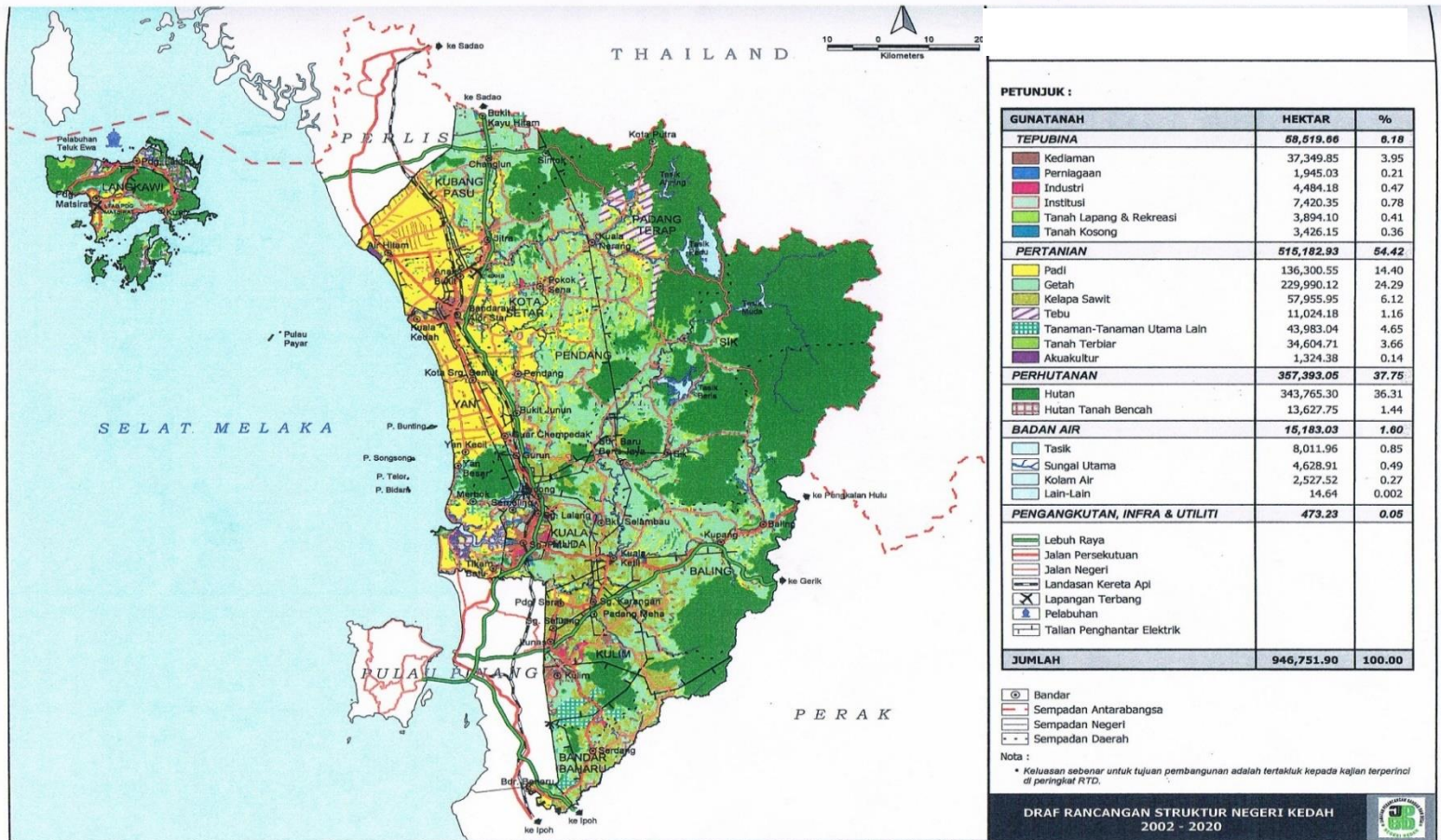
Justeru keluasan tanah sawah kian terhakis. Pengecilan tanah sawah bukan sahaja menjejaskan kuantiti tanah sawah sedia ada untuk penanaman padi tapi menjejaskan juga kuantiti beras untuk penggunaan negara. Bagitu juga dengan kawasan-kawasan di daerah Yan dan Kubang Pasu didapati petani-petani yang terdorong dengan kenaikan harga tanah menjual tanah pertanian mereka kepada pihak ketiga samada pemaju swasta atau pun pemaju awam. Tindakan ini membawa kepada pembangunan dalam bentuk perumahan, komuniti, industri dan infrastruktur. Kesannya keluasan tanah sawah kian mengecil. Kemosrotan saiz Tanah Simpanah Melayu dan kuantiti tanah sawah padi turut juga menjejaskan penghasilan padi dan beras untuk penggunaan negara.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi terutama di bandar-bandar utama, akibat daripada pembangunan konurbasi (Georgetown-Sungai Petani-Kulim-Bandar Baharu), proses urbanisasi dan peluang pekerjaan yang baik, akan memberikan tekanan pembangunan kepada kawasan-kawasan pembangunan baru, khususnya kawasan yang mempunyai sistem perhubungan dan perkhidmatan perbandaran yang baik. Kawasan tepu bina di bandar-bandar utama, serta nilai tanah yang tinggi memberi tekanan pembangunan ke kawasan luar, khususnya pembangunan guna tanah perumahan di kawasan pinggir bandar dan tanah pertanian luar bandar yang nilainya secara relatifnya masih rendah, serta sebahagiannya terletak dalam kategori KSAS (Kawasan Sensitif Alam Sekitar), termasuk kawasan MADA. Keadaan ini memberi kesan besar kepada corak dan arah guna tanah, terutama tanah pertanian, dan sekaligus memerlukan penelitian semula ke atas aspek kawalan pembangunan, khususnya dari aspek perancangan pembangunan dan penguatkuasaan

Tanah-tanah luar bandar atau sawah padi di kesemua kawasan kajian ini terancam oleh pembangunan yang berleluasa. Walaupun terdapat polisi dan dasar dalam Rancangan Tempatan yang menggariskan corak dan bentuk pembangunan pada masa hadapan, tanah sawah padi dibawah kawasan MADA masih terancam. Dengan itu kajian ini dijalankan bagi membantu pihak MADA memajukan tanah pertanian khususnya tanah padi dalam kawasan mereka. Selain menganalisis beberapa perkara kajian ini akan membantu mewujudkan polisi dan dasar komprehensif bagi menentukan arah serta bentuk pengawal pembangunan yang bersesuaian ditempat-tempat tertentu dalam kawasan MADA.

## **2.0 PENYATAAN MASALAH**

Gunatanah pertanian telah berkurang sebanyak 31,184.83 hektar semenjak tahun 1997, akibat daripada penukaran tanah pertanian kepada guna tanah perbandaran. Tren ini dijangka berterusan selaras dengan pertumbuhan penduduk dan proses urbanisasi yang pesat terutama di kawasan pembangunan utama di negeri Kedah. Sebaliknya kawasan pengekalan padi adalah penting dari aspek pembangunan sosio-ekonomi penduduk luar bandar, khusus kepada para petani atau pesawah, di samping sebagai sumber bekalan dan pengeluaran makanan utama, sinonim dengan gelaran 'Negeri Jelapang Padi'. Gambaran tekanan pembangunan ke atas tanah pertanian (sawah padi) begitu ketara di sepanjang lebuh raya menuju ke utara, yang menampakkan kesan yang jelas, di mana pembangunan gunatanah perumahan menjadi ancaman kepada tanah-tanah sawah dan pertanian.



Peta 1 : Gunatanah Negeri Kedah Tahun 2002

Rancangan Struktur Negeri Kedah (2010-2020), yang menggariskan dasar-dasar umum tentang guna tanah bagi negeri Kedah Darul Aman, telah merumuskan, antara lain:

‘Arus pembangunan di masa hadapan akan menghakis keluasan kawasan Muda. Usaha perlu diambil supaya struktur pengairan dan syarat asal pemberian peruntukan kawasan ini tidak terjejas. Pemajuan tanah di kawasan Muda perlu dikawal supaya pembangunan hanya tertumpu ke kawasan yang ditetapkan’.

‘Pembangunan tanah di kawasan Tanah Simpanan Melayu perlu dipantau. Penggantian Tanah Simpanan Melayu hendaklah dibuat di kawasan bersempadanan terhampir dengan mengambilkira keluasan tanah yang sama nilai tanah atau sama luas dan yang mana lebih besar’.

Draf Rancangan Struktur Negeri Kedah 2002-2020, 2005: 5-29 – 5-30)

## **2.1 ISU-ISU TANAH SIMPANAN MELAYU**

Sebahagian besar tanah pertanian khususnya tanaman padi di Kedah terletak di bawah kategori Tanah Simpanan Melayu. Justeru, tekanan pembangunan yang berlaku ke atas tanah-tanah pertanian sawah padi juga bermaksud pengambilan Tanah Simpanan Melayu bagi tujuan pembangunan baharu. Tren pembangunan semasa di Negeri Kedah menunjukkan aktiviti pembangunan khususnya pembangunan perumahan dan perniagaan yang pesat dibangunkan di atas tanah pertanian sawah padi terutamanya di Daerah Kota Setar, Daerah Kuala Muda, Daerah Yan, Daerah Pendang dan Daerah Kubang Pasu. Menurut laporan oleh Unit Perancangan Ekonomi Negeri Kedah, keluasan kawasan tanah pertanian padi merosot kepada 143,905 hektar pada tahun 1999 berbanding 145,176 hektar pada tahun 1982 iaitu pengurangan sebanyak 1,271 hektar atau 3,140 ekar (UPEN Kedah, 2000).

Kajian yang dijalankan bukan sahaja bertujuan untuk mengenalpasti tekanan pembangunan ke atas tanah kawasan pertanian padi, tetapi isu yang lebih utama iaitu pengurangan keluasan Tanah Simpanan Melayu akibat pengambilan tanah untuk pembangunan dan proses serta tindakan penggantian semula nisbah Tanah Simpanan Melayu tersebut. Menurut kajian oleh Mohd Hasrol Haffiz Aliasak (2009) jumlah keluasan Tanah Simpanan Melayu telah berkurangan kepada 12 peratus atau 1.6 juta hektar sahaja daripada 12.9 juta hektar keluasan tanah di Semenanjung Malaysia tidak termasuk di Negeri Melaka dan Pulau Pinang pada tahun 2009 berbanding 3 juta hektar pada tahun 1995. Manakala di Negeri Kedah, jumlah keluasan Tanah Simpanan Melayu pada tahun 1931 ialah 808,162 hektar telah merosot kepada 351,613 hektar pada tahun 2009 iaitu pengurangan keluasan sebanyak 456,549 hektar atau 1,128,157 ekar atau merosot 56.49 peratus.

Menurut Mohd Hasrol Haffiz Aliasak (2009), isu kehilangan Tanah Simpanan Melayu turut disebabkan oleh tindakan pihak kerajaan yang membuat pengambilan Tanah Simpanan Melayu untuk tujuan pembangunan tetapi tidak menggantikan semula tanah tersebut atau

jumlah penggantian lebih berbanding jumlah keluasan pengambilan tanah berkenaan. Namun begitu, status Tanah Simpanan Melayu tidak akan hilang kecuali ianya digazetkan dan hanya boleh dikenalpasti melalui semakan di Pejabat Tanah. Sebagai tambahan, kajian ini adalah perlu dilakukan untuk mengenalpasti keluasan asal Tanah Simpanan Melayu di bawah pentadbiran tanaman padi oleh pihak MADA dan mengkaji jumlah keluasan semasa dan aktiviti pembangunan Tanah Simpanan Melayu di kawasan kajian.

Selain itu, isu berkaitan status pemilikan dan pertukaran hak milik Tanah Simpanan Melayu di kawasan kajian juga adalah penting untuk dikaji bagi mengenalpasti transaksi aktiviti jual beli, pertukaran hak milik dan status pemilikan semasa Tanah Simpanan Melayu. Penyusutan keluasan Tanah Simpanan Melayu juga adalah disebabkan pemilik tanah menjual tanah-tanah mereka kerana mahukan keuntungan segera (Mohd Hasrol Haffiz Aliasak, 2009).

### **3.0 OBJEKTIF KAJIAN**

Objektif kajian adalah :

1. Menilai kedudukan dan kepentingan kawasan pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu di Negeri Kedah.
2. Menganalisis tekanan pembangunan ke atas gunatanah pertanian dalam kawasan Tanah Simpanan Melayu di kawasan MADA sebagai respon kepada proses urbanisasi luar bandar dan serakan pembangunan guna tanah bandar.
3. Mengkaji mekanisme kawalan pembangunan yang dipraktikkan dan penguatkuasaan ke atas guna tanah pertanian dan Tanah Simpanan Melayu termasuk polisi dan pendekatan oleh pihak MADA termasuk rancangan masa depan MADA. Antara lain objektif ini menyentuh tentang sumbangan MADA dalam pembangunan, akta yang melindungi MADA, formula dan pendekatan yang digunakan dalam menanggapi isu Tanah Simpanan Melayu ini.

### **4.0 SKOP KAJIAN**

Fokus kajian melibatkan tiga daerah di Negeri Kedah yang mempunyai keluasan tanah pertanian dalam Tanah Simpanan Melayu yang lebih luas berbanding daerah-daerah lain serta berdepan dengan tekanan pembangunan yang lebih ketara. Dalam konteks kajian ini, tanah pertanian dirujuk kepada kawasan penanaman padi termasuk kegunaan perumahan. Tiga kawasan kajian dipilih tertakluk di bawah Rancangan Tempatan Daerah masing-masing iaitu Rancangan Tempatan Daerah Kubang Pasu, Rancangan Tempatan Daerah Kota Setar dan Rancangan Tempatan Daerah Yan

### **5.0 ULASAN KARYA**

Tanah merupakan sumber yang amat bernilai. Ia merupakan komoditi yang penting, menjadi harta kekayaan dan sumber yang bernilai untuk manusia. Ungkapan guna tanah pula mengikut pengertian fungsinya ialah suatu keputusan dan rumusan (ketetapan dan

pemilihan) manusia yang menggunakan sumber yang terhad (tanah) secara optimum, di mana nilai suatu fungsi guna tanah adalah berteraskan nilai sesuatu masyarakat itu (Kamarudin Ngah, 1993).

Konsep perancangan guna tanah pula penting di dalam menghubungkan antara kehendak-kehendak manusia dengan berbagai aktiviti yang mencorakkan kehidupan manusia di atas sesuatu tempat atau kawasan. Aspek pola guna tanah wujud dari kesan tindak balas manusia dengan alam sekitar yang dicetuskan dari keperluan untuk menggunakan tanah atas tujuan aktiviti ekonomi dan sosial penduduk.

Memandangkan kesemua pembangunan dilakukan di atas tanah, kejayaan polisi pembangunan dan strategi-strategi bergantung kuat kepada pelaksanaan polisi tanah bandar. Menurut Lichfield;

“polisi direka bentuk untuk memberikan arah, saluran dan penyambungan ke atas tindakan...untuk memastikan yang keperluan tanah untuk bandar dan pembangunan wilayah dibekalkan dalam komuniti yang diperlukan, lokasi yang sesuai, taburan yang sesuai, pada masa yang sesuai, dan harga yang sesuai; yang mempunyai perkaitan dengan keberkesanan dan keseragaman dalam penempatan sumber-sumber” (Lichfield, 1978).

Irdayati (2014) dalam kajiannya ke atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Johor Baharu menjelaskan bahawa perluasan kawasan bandar terutamanya bagi tujuan pembinaan rumah berharga sederhana dan tinggi serta bangunan komersil yang lain akan melimpah ke kawasan pertanian dan desa sekitarnya. Tuan tanah di kawasan tersebut menerima tawaran harga yang dianggap tinggi serta cenderung untuk menjual tanah tersebut (Nurizan Yahya, 1998). Namun pasaran tanah bergantung kepada tahap kawalan pemerintah terhadap penggunaan tanah, peratusan pertukaran hak milik, sekatan terhadap jenis pembangunan, pengambilan semula tanah dan sistem percukaian.

Dalam konteks yang sama Azlizan dan Hamzah (2016) menjelaskan “strategi pembangunan *in-situ* sektor padi berteraskan konsep pembangunan pertanian bersepadu yang merupakan strategi menyeluruh bagi membangunkan kawasan yang mundur menerusi pemodenan kegiatan ekonomi, pembekalan input pertanian serta perkhidmatan sokongan yang lain. Umumnya strategi ini telah berjaya dalam meningkatkan hasil dan pendapatan petani, tetapi faedahnya lebih dinikmati oleh petani yang memiliki tanah yang besar. Mereka yang tidak mempunyai tanah akan terpinggir memandangkan hasil yang diperolehi adalah minimum dan penggunaan teknologi yang tidak menyeluruh”.

Persoalan mengenai beberapa masalah berhubung dengan Tanah Simpanan Melayu telah lama disuarakan baik dari segi pertukaran hak milik, sewaan, gadaian dan lain-lain yang secara amnya berkait rapat dengan persoalan hak sah Tanah Simpanan Melayu. Isu terakhir berkaitan dengan tanah pegangan Melayu ialah saranan ke atas kerajaan-kerajaan negeri yang belum menggantikan tanah simpanan Melayu yang

diambil untuk pembangunan supaya menggantikannya dengan tanah lain secepat mungkin.

Oleh itu satu bentuk peraturan dan kawalan guna tanah ke atas tanah pegangan Melayu ini perlu dibentuk bagi memastikan hak mutlak status ini tidak diganggu gugat oleh sebarang tindakan dan perlakuan yang bersandarkan atas prinsip pembangunan.

Proses penukaran pemilikan adalah satu proses yang dinamik yang selalunya mendatangkan kehilangan pemilikan tanah di satu pihak dan penumpuan di satu pihak lain. Fenomena seperti gadai, jual janji serta ban hutang merupakan kaedah di mana pemodal-pemodal yang berkeupayaan menggunakan pindah milik sebagai satu jalan untuk menggunakan tanah sebagai cagaran di atas pinjaman yang dikeluarkan yang selalunya berakhir dengan peminjam kehilangan tanah cagarannya kepada pemodal.

Menurut Jane Silberstein dan Chris Maser (2000), pemilikan tanah dan hak ke atasnya merupakan asas kepada perundangan di kebanyakan Negara di dunia ini. Menyeimbangkan hak pemilikan hartanah ini dengan kehendak komuniti secara umumnya menjadikan perancangan guna tanah sebagai proses yang sukar. 'Right' atau hak ini melibatkan dua entity; i) pemilik tanah, dan ii) komuniti yang dilindungi oleh peraturan-peraturan kerajaan. Keadaan ini selalunya menimbulkan perdebatan tentang hak sebenar seseorang ke atas tanah atau hartanah pemilikannya serta persoalan perundangan guna tanah yang menghalang atau menghadkan hak ini.

## **6.0 METODOLOGI KAJIAN**

Metodologi kajian ini melibatkan pengumpulan dan analisis ke atas data-data primer dan sekunder. Data primer diperolehi melalui proses bancian ke atas responden menggunakan satu set borang soal selidik yang telah direkabentuk dan telah melalui proses pra ujian. Data primer turut diperolehi melalui hasil temubual dengan pegawai-pegawai yang berautoriti mewakili beberapa agensi yang berkaitan dengan kajian ini.

Data sekunder diperolehi dan dianalisis melalui laporan-laporan rasmi pelbagai agensi seperti Rancangan Struktur, Rancangan Tempatan, Laporan Banci, Akta Lembaga Kemajuan Pertanian Muda 1972 dan sebagainya. Analisis secara kuantitatif dan kualitatif digunakan dalam kajian ini.

Kajian ini terlibat beberapa peringkat:

### Peringkat 1:

Pemahaman ke atas isu dan permasalahan kajian, melibatkan kajian soal selidik melibatkan golongan petani dalam kawasan MADA, temubual, perbincangan secara formal/ tidak formal dengan para pembuat dasar, para perancang, pemimpin komuniti dan golongan petani serta tinjauan literatur.



#### Peringkat 2:

Pembentukan kerangka persampelan kajian, organisasi kajian, pemilihan responden kajian serta perancangan kerja luar.

#### Peringkat 3:

Pengumpulan data menerusi kerja bancian dan temubual secara menyeluruh, termasuk pendekatan percambahan minda, pemerhatian dan lain-lain pendekatan kajian.

#### Peringkat 4:

Menganalisis perolehan data dan maklumat secara kualitatif dan kuantitatif bagi menghasilkan data empirikal

#### Peringkat 5:

Merumuskan cadangan kawalan pembangunan berbentuk garis panduan, polisi dan dasar pembangunan yang akan membantu pihak MADA dalam menentukan arah pembangunan dan mengawal tahap serta keutamaan pembangunan dalam kawasan pentadbiran MADA.

### **6.1 Kaedah Pengutipan Data**

Perolehan data kajian terbahagi kepada dua, iaitu perolehan data sekunder dan data primer. Data sekunder kajian ini kebanyakannya diperolehi daripada MADA, Pejabat Daerah Kubang Pasu, Kota Setar dan Yan. Selain itu, pasukan penyelidik juga melakukan temubual dengan pegawai perhubungan awam atau pegawai-pegawai tertentu di jabatan-jabatan kerajaan berkenaan seperti pengarah, penolong pengarah dan sebagainya untuk mendapatkan data tentang pindah milik tanah dari tahun 2010-2017.

Selain dari data sekunder di atas, perolehan data premier dikumpul menerusi soal selidik. Pendekatan melalui soal selidik merupakan pendekatan utama kajian ini, di mana pasukan penyelidik melaksanakan kerja lapangan, iaitu di sekitar kawasan-kawasan MADA. Walaupun terdapat beberapa limitasi dalam penggunaan kaedah pengumpulan data premier ini, pasukan penyelidik berpendapat pendekatan soal selidik adalah yang paling sesuai digunakan untuk memenuhi masalah dan objektif kajian ini (Hayes, 1998).

### **6.2 Struktur Soal Selidik**

Satu set soal selidik telah direka bentuk untuk memenuhi proses pengutipan data yang relevan bagi menjawab persoalan dan objektif kajian ini. Soalan yang dikemukakan adalah dalam bentuk nominal, ordinal dan skala di mana responden hanya perlu menandakan petak-petak yang sepadan dengan maklumat yang berkenaan atau menjawab soalan yang dikemukakan. Responden dikehendaki menjawab semua soalan yang dikemukakan secara bertulis berdasarkan arahan yang disertakan

## 7.0 Analisis Kajian

Bahagian ini memaparkan analisis ke atas data-data primer dan sekunder. Data primer berdasarkan penemuan melalui hasil soal selidik dan temubual kajian yang melibatkan seramai 230 orang responden yang mewakili ketiga-tiga daerah kajian. Daripada jumlah ini, 31.7 peratus mewakili daerah Kubang Pasu, 34.8 peratus mewakili daerah Kota Setar dan 33.5 peratus mewakili daerah Yan. Kesemua responden adalah berbangsa Melayu. Analisis data sekunder berasaskan bahan-bahan bertulis dan laporan rasmi agensi-agensi berkaitan.

### 7.1 Kategori Pekerjaan

Analisis ke atas kategori pekerjaan penduduk menunjukkan lebih daripada sebahagian responden bekerja sebagai petani, mewakili 57.8 peratus. Manakala selebihnya bekerja sendiri iaitu sebanyak 16.5 peratus, diikuti sebahagian kecil bekerja dalam sektor swasta dan kerajaan. Selebihnya adalah mereka yang telah bersara dan suri rumah. Ini menunjukkan majoriti responden terlibat dalam aktiviti pertanian (sawah padi) sebagai sumber pekerjaan dan pendapatan utama mereka.

**Jadual 1 : Taburan Responden Mengikut Kategori Pekerjaan**

<b>Sektor</b>	<b>Bil.</b>	<b>%</b>
Petani	133	57.8
Kerajaan	11	4.8
Swasta	10	4.3
Bekerja Sendiri	38	16.5
Pesara	17	7.4
Suri Rumah	19	8.3
Lain-Lain	2	0.9
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.2 Tahap Pendapatan

Analisis menunjukkan 35.5 peratus responden berpendapatan kurang daripada RM1000 sebulan. Walau bagaimanapun peratusan responden yang berpendapatan melebihi RM1500 sebulan agak tinggi, mewakili 41.5 peratus. Ini menunjukkan tahap pendapatan daripada hasil usaha penanaman padi agak baik. Ini mempunyai kaitan dengan peranan pihak MADA dalam usaha berterusan membantu meningkatkan taraf pendapatan dan sosio-ekonomi petani di dalam kawasan pentadbirannya.

**Jadual 2 : Taburan Responden Mengikut Pendapatan**

<b>Pendapatan</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
<500	17	7.6
501-800	25	10.7
801-1000	40	17.2
1001-1500	50	22

1501-2000	52	22.7
>2000	46	19.8
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.3 Status Pemilikan Rumah/Tanah

Analisis pemilikan rumah/ tanah di kalangan responden menunjukkan lebih 50 peratus merupakan pemilik sendiri dan lebih 30 peratus merupakan penyewa. Sebahagian kecil merupakan tanah pajakan atau pusaka.

**Jadual 3 : Status Pemilikan Rumah/ Tanah**

<b>Status</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Sendiri	131	56.7
Sewa	72	31.5
Pajakan	5	2.2
Pusaka	18	7.9
Lain-Lain	4	1.7
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.4 Keluasan Tanah

Berdasarkan laporan statistik daripada MADA, didapati 46.5 peratus pengusaha sawah padi memiliki keluasan rumah/ tanah di antara 1.5 hingga 5 hektar (3.7 hingga 12.4 ekar). Data ini menyokong hasil penemuan kajian iaitu 55.1 peratus responden memiliki keluasan tanah antara 6 hingga 10 ekar atau bersamaan dengan 2.4 hingga 4.04 hektar. Ini menunjukkan bahawa kawasan kajian dapat menggambarkan tren keluasan pemilikan rumah/ tanah bagi keseluruhan kawasan MADA.

**Jadual 4 : Keluasan Tanah**

<b>Keluasan Tanah</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
<5 Ekar	43	18.8
6-10 Ekar	127	55.1
11-15 Ekar	39	17.1
>16 Ekar	21	9
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.5 Status Pengusahaan Tanah Pertanian

Majoriti tanah pertanian diusahakan oleh pemilik sendiri iaitu mewakili lebih daripada 57 peratus, diikuti oleh pengusahaan secara sewaan yang mewakili 32 peratus. Ini menggambarkan dua bentuk utama kaedah pengusahaan tanah pertanian di kawasan kajian.

**Jadual 5 : Taburan Responden Mengikut Status Pengusahaan Tanah Pertanian**

<b>Status Pengusahaan</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Sendiri	133	57.7
Sewa	73	32.1
Pajakan	20	8.5
Lain-Lain	4	1.7
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 7.6 Kegunaan Tanah

Analisis ke atas guna tanah milikan responden menunjukkan majoriti tanah tersebut (55.7 peratus) merupakan guna tanah penanaman padi, diikuti guna tanah dusun (24.6 peratus) dan guna tanah pertanian lain sebanyak 19.7 peratus. Ini selaras dengan kategori gunatanah utama di mana tanaman padi mewakili lebih daripada 70 peratus daripada kawasan MADA.

**Jadual 6 : Kegunaan Tanah**

<b>Kegunaan Tanah</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Padi	128	55.7
Dusun	57	24.6
Pertanian Lain	45	19.7
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 7.7 Jenis Hak Milik Tanah Simpanan Melayu

Keseluruhan tanah yang diusahakan oleh para petani adalah di bawah kategori Tanah Simpanan Melayu. Hasil maklumat daripada temubual dengan Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kedah yang menyatakan bahawa keseluruhan tanah pertanian di kawasan MADA di Negeri Kedah adalah Tanah Simpanan Melayu.

**Jadual 7 : Jenis Hak Milik Tanah Simpanan Melayu**

<b>Tanah Simpanan Melayu</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	230	100
Tidak	-	-
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 7.8 Tanah Diwarisi atau Dibeli

Majoriti tanah merupakan tanah yang diwarisi iaitu mewakili lebih daripada 80 peratus manakala yang dibeli hanya mewakili 15.7 peratus. Ini menunjukkan pemilikan tanah adalah melalui perwarisan pusaka.

**Jadual 8 : Taburan Responden Mengikut Tanah Diwarisi atau Dibeli**

<b>Tanah Diwarisi/dibeli</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Diwarisi	194	84.3
Dibeli	36	15.7
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.9 Penawaran Pembelian Tanah

Analisis ke atas penawaran pembelian tanah milik responden oleh pihak lain menunjukkan terdapat aktiviti penawaran tersebut. Biarpun hanya 7.8 peratus responden pernah menerima tawaran tersebut, namun majoriti responden tidak pernah menerima tawaran pembelian. Ini bermakna biarpun ada usaha penawaran pembelian tetapi ianya hanya melibatkan sekumpulan kecil para petani di kawasan kajian.

**Jadual 9 : Taburan Responden Mengikut Penawaran Pembelian Tanah**

<b>Pihak Lain</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	18	7.8
Tidak	212	92.2
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.10 Menerima Tawaran

Analisis seterusnya menunjukkan bahawa majoriti responden menolak tawaran pembelian ini (83.5 peratus), dan 16.5 peratus menerima tawaran ini. Peratusan bilangan responden yang menerima tawaran pembelian ini dijangka akan terus meningkat di masa hadapan berdasarkan tren pembangunan dan keuntungan jualan, dan dalam waktu yang sama berlakunya penyusutan dalam penglibatan guna tenaga dalam sector pertanian ini.

**Jadual 10 : Taburan Responden Mengikut Menerima Tawaran**

<b>Menerima Tawaran</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	38	16.5
Tidak	192	83.5
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.11 Pihak Yang Menawarkan Pembelian Tanah

Penawaran pembelian tanah dibuat oleh pihak pemaju (mewakili 55 peratus), manakah sebanyak 45 peratus lagi ditawarkan oleh pihak individu. Peratusan ini hampir sama yang sekaligus memperlihatkan minat pemaju dan individu lain untuk memiliki dan seterusnya membangunkan tanah-tanah ini khususnya untuk tujuan pembangunan perumahan, samada berbentuk perumahan individu atau berupa skim-skim perumahan.

**Jadual 11** : Taburan Responden Mengikut Pihak Yang Menawarkan Pembelian Tanah

<b>Pihak Yang Menawarkan Pembelian Tanah</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Individu	17	45
Pemaju	21	55
<b>JUMLAH</b>	<b>38</b>	<b>100</b>

### 7.12 Terlibat Pengambilan Balik Tanah Oleh Kerajaan

Berdasarkan Jadual 4.30, hanya 17.6 peratus tanah responden telah diambil oleh pihak kerajaan untuk tujuan pembangunan. Sekaligus menggambarkan bahawa pihak kerajaan tidak mengutamakan tanah pertanian sawah padi sebagai keutamaan untuk tujuan pembangunan baru.

**Jadual 12** : Taburan Responden Mengikut Pengambilan Balik Tanah Oleh Kerajaan

<b>Pengambilan Balik Tanah</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	40	17.6
Tidak	190	82.4
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.13 Status Kegunaan/Pemajuan Semasa

Status kegunaan tanah semasa bagi kawasan kajian adalah untuk sawah padi iaitu 96.9 peratus berbanding dengan kegunaan tanah lain yang hanya mewakili 3.1 peratus sahaja. Ini menunjukkan kegunaan sawah padi telah digunakan seoptimumnya untuk penghasilan bekalan padi negara.

**Jadual 13** : Taburan Responden Mengikut Status Kegunaan/ Pemajuan Semasa

<b>Status Tanah Semasa</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Sawah Padi	222	96.9
Bangunan	4	1.7
Projek Sayuran	2	0.8
Aktiviti Perniagaan	1	0.4
Tanah Kosong	1	0.4
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.14 Persepsi Dan Perancangan Masa Depan MADA

Persepsi MADA Telah Memainkan Peranan Penting Dan Merupakan Penggerak Utama Kepada Pembangunan Petani Di Kawasan Perairan MUDA

Merujuk kepada Jadual 14 dan 15, hasil penemuan kajian mendapati 82 peratus responden bersetuju bahawa MADA telah memainkan peranan dalam menggalakkan

pembangunan di kawasannya. Sehubungan dengan itu, MADA didapati telah mencapai objektif sebagai pihak berkuasa yang membawa banyak perubahan ke arah pertanian moden.

**Jadual 14 :** Taburan Responden Mengikut Persepsi MADA Penggerak Utama Pembangunan Petani

Pilihan Jawapan	Bil.	Peratus (%)
Sangat Tidak Setuju	14	5.9
Tidak Bersetuju	10	4.2
Tidak Pasti	18	7.9
Bersetuju	151	66.1
Sangat Bersetuju	37	15.9
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

Persepsi MADA sentiasa memaklumkan perkembangan pembangunan baru yang melibatkan kawasan MADA

Analisis menunjukkan 73.5 peratus responden bersetuju (termasuk paling setuju) dengan kenyataan di atas. Ini menunjukkan peranan MADA yang sentiasa memaklumi apa-apa perkembangan berkaitan sebarang pembangunan baru yang melibatkan kawasan mereka. Hanya sebahagian kecil responden yang tidak bersetuju dengan kenyataan ini dan memeperlihatkan MADA telah memaikan peranan yang sebaik-baiknya dalam konteks memaklumi perkembangan pembangunan di kawasan mereka. Makluman ini penting bagi memastikan responden sentiasa memperolehi maklumat terkini tentang apa yang bakal berlaku dan ini membolehkan mereka bertindak segera dalam memelihara kedudukan dan kepentingan tanah dan status sosio-ekonomi mereka.

**Jadual 15 :** Taburan Responden Mengikut Persepsi MADA Sentiasa Maklumkan Perkembangan

Pilihan Jawapan	Bil.	Peratus (%)
Sangat Tidak Setuju	5	2.2
Tidak Bersetuju	12	5.2
Tidak Pasti	44	19.1
Bersetuju	147	63.9
Sangat Bersetuju	22	9.6
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 7.15 Persepsi Kawalan Pembangunan Di Tanah Simpanan Melayu.

Analisis menunjukkan 54.5 peratus responden bersetuju dengan kenyataan di atas. Sebaliknya peratusan yang agak tinggi (30 peratus) ditunjukkan oleh responden yang tidak pasti samada terdapat atau tidak kawalan pembangunan di kawasan TSM ini. Terdapat dua keadaan yang mempengaruhi ketidakpastian ini. Pertama, responden tidak mengetahui bentuk-bentuk kawalan pembangunan yang digunakan untuk mengawal pembangunan di kawasan TSM, samada berbentuk mekanisma perancangan,

pentadbiran dan perundangan. Kedua, responden tidak melihat peranan MADA sebagai agensi yang sepatutnya mengawal pembangunan di kawasan TSM ini secara lebih menyeluruh.

**Jadual 16 : Persepsi Kawalan Pembangunan Tanah Simpanan Melayu**

<b>Pilihan Jawapan</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Sangat Tidak Setuju	7	3.2
Tidak Bersetuju	21	8.8
Tidak Pasti	69	30
Bersetuju	105	45.7
Sangat Bersetuju	28	12.3
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 8.0 Perancangan Masa Depan

### 8.1 Keinginan Menjual Tanah Jika Ditawarkan Untuk Pembangunan Perumahan

Analisis menunjukkan hanya 12.2 peratus responden yang bersedia atau berkeinginan untuk menjual tanah mereka bagi tujuan pembangunan perumahan. Majoriti (mewakili 63.7 peratus) berpendapat mereka tidak akan menjual tanah mereka bagi tujuan pembangunan perumahan., dan 24.1 peratus tidak pasti. Peratusan responden yang tidak pasti ini dilihat agak tinggi dan boleh memberikan tanggapan kemungkinan mereka juga bersedia menjual tanah mereka sekiranya terdapat tawaran harga yang tinggi serta lain-lain isu yang menyebabkan wujudkan tekanan kepada berlakunya transaksi ini di masa akan datang.

**Jadual 17 : Taburan Responden Mengikut Keinginan Menjual Tanah Jika Ditawarkan Untuk Pembangunan Perumahan**

<b>Keinginan Ingin Jual Tanah</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	28	12.2
Tidak	147	63.7
Tidak Pasti	55	24.1
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

Di antara alasan-alasan yang diberikan sekiranya tanah-tanah ini hendak dijual antaranya kerana tawaran harga yang tinggi, peluang memperolehi rumah baru serta beranggapan tanah pertanian ini tidak lagi subur.

**Jadual 18 : Taburan Responden Mengikut Alasan (Ya)**

<b>Alasan (Ya)</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Kalau Menguntungkan Saya	25	10.9
Mada	71	30.7
Pemaju	109	47.5



PPK Kuala Sungai	25	10.9
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 8.2 Kesan Tekanan Pembangunan Ke Atas Tanah Pertanian

Majoriti responden (51.8 peratus) memperakui bahawa tekanan pembangunan memberi kesan kepada tanah pertanian mereka. 25.2 peratus tidak pasti dan 23 peratus responden beranggapan tekanan pembangunan tidak memberi kesan kepada tanah pertanian yang sedang mereka usahakan. Analisis ini menunjukkan majoriti responden merasakan wujudnya tekanan pembangunan ke atas tanah pertanian yang sedang mereka usahakan kini, berdasarkan apa yang berlaku di sekeliling tanah mereka serta kesediaan untuk menjual atau menerima tawaran yang tinggi sekiranya ditawarkan oleh pihak pemaju atau individu lain.

**Jadual 19:** Taburan Responden Mengikut Kesan Pembangunan Ke Atas Tanah Pertanian

<b>Kesan Tekanan Pembangunan</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	119	51.8
Tidak	53	23
Tidak Pasti	58	25.2
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## 8.3 Kesan Kepada Tanah Pertanian

Analisis menunjukkan tekanan pembangunan memberikan kesan negatif kepada tanah pertanian sediaada. Kesan ini boleh dikategorikan dalam beberapa bentuk, antaranya :

- i) pencemaran air,
- ii) pencemaran udara
- iii) masalah sistem perparitan dan saliran
- iv) masalah kebisingan
- v) pengurangan kawasan tanaman padi
- vi) hakisan tanah bendang
- vii) dan lain-lain masalah.

Ternyata tekanan pembangunan memberikan pelbagai impak kepada kualiti hidup dan persekitaran para petani, termasuk aspek-aspek fizikal dan sosio-ekonomi mereka.

## 8.4 Usaha Lain Tingkatkan Pendapatan

73.5 peratus responden mengusahakan tanaman lain bagi menampung hasil pendapatan mereka, selain daripada tanaman padi. Ini melibatkan tanaman pokok buah-buahan dan tanaman sayur-sayuran. Di antara pokok buah-buahan yang diusahakan ialah pisang, betik, manga dan jagung. Tanaman pisang lebih ketara diusahakan kerana kesesuaian tanah, mudah dijaga, hasilnya diperolehi dalam jangkamasa yang pendek serta pasaran yang baik. Tanaman sayur-sayuran melibatkan pokok cili, serai, kunyit, bendi serta

kacang panjang. Kesemua tanaman sayur-sayuran ini sesuai ditanam, tidak memerlukan tanah yang luas serta mudah diusahakan dan dipasarkan.

### 8.5 Cadangan Meninggalkan Pekerjaan Sediada

Analisis menunjukkan hampir kesemua responden tidak bercadang untuk meninggalkan pekerjaan mereka sebagai petani/penanam padi. Ini bertepatan dengan pekerjaan mereka yang telah lama diwarisi sebagai petani, di samping faktor usia, serta kesukaran mendapatkan kerja lain. Kehidupan berkeluarga dan mempunyai rumah, serta mengusahakan tanah pusaka turut menjadi alasan kuat kenapa responden tiada cadangan untuk meninggalkan pekerjaan sekarang.

### 8.6 Cadangan Pindah Ke Kawasan Lain

Analisis menunjukkan majoriti responden (98 peratus) tidak mempunyai cadangan untuk berpindah ke kawasan lain. Antara alasan untuk kekal tinggal di kawasan sediada ialah kawasan ini telah dianggap strategi, selesa dan telah serasi. Ketersediaan rumah, keluarga yang telah lama menetap turut menjadi alasan kuat untuk kekal di kawasan ini. Sebahagian kecil responden yang bercadang pindah adalah kerana untuk mencari peluang pekerjaan baru.

### 8.7 Memajukan Tanah Kepada Perumahan/ Komersil

Analisis menunjukkan hanya 29.3 peratus responden yang bercadang memajukan tanah padi mereka kepada pembangunan perumahan atau komersil. Sebahagiannya bercadang membina sendiri dan sebahagiannya pula bercadang memajukannya sebagai homestay dan rumah/kedai untuk disewakan.. Majoriti responden tidak mempunyai cadangan untuk memajukan tanah pertanian mereka kepada perumahan atau komersil, dan kekal mengusahakan tanaman padi.

**Jadual 20** : Taburan Responden Mengikut Memajukan Tanah Kepada Perumahan/Komersial

<b>Memajukan Tanah Kepada Perumahan/Komersial</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	68	29.3
Tidak	162	70.7
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

### 8.8 Perbincangan Hasrat Memajukan Tanah Dengan MADA

Analisis menunjukkan 34 peratus responden pernah berbincang dengan pihak MADA bagi membangunkan tanah-tanah mereka. Pandangan MADA lebih tertumpu kepada saranan membangunkan tanah-tanah tersebut untuk tujuan pertanian dan ternakan. Antaranya disarankan untuk diusahakan dengan tanaman jagung, tebu dan kulat. Aktiviti ternakan yang disarankan MADA melibatkan ternakan ikan keli, ikan talapia dan kambing.

Walau bagaimanapun aktiviti pertanian dan penternakan ini dilihat sebagai alternatif dalam usaha menambahkan pendapatan para petani. Sebaliknya para petani masih kekal mengusahakan tanah padi di bawah penyeliaan MADA.

**Jadual 21 : Taburan Responden Mengikut Memajukan Tanah Dengan MADA**

<b>Memajukan Tanah Dengan MADA</b>	<b>Bil.</b>	<b>Peratus (%)</b>
Ya	78	34
Tidak	152	66
<b>JUMLAH</b>	<b>230</b>	<b>100</b>

## **9.0 Cadangan Dan Kesimpulan**

Seterusnya perbincangan memberi fokus kepada hasil penemuan kajian yang lebih signifikan dari segi implikasinya terhadap aspek kawalan dan tekanan pembangunan di kawasan MADA. Perbincangan adalah berdasarkan kepada pernyataan objektif kajian yang telah dihuraikan sebelum ini.

### **9.1 Kedudukan Dan Kepentingan Kawasan Pertanian Dalam Kawasan Tanah Simpanan Melayu Di Negeri Kedah**

- a. Keseluruhan tanah pertanian di bawah pentadbiran MADA adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu. Hampir 80 peratus daripada keluasan tanah ini merupakan gunatanah pertanian (padi) yang sepenuhnya diusahakan oleh petani Melayu. Kebanyakan tanah ini adalah dimiliki secara warisan dan diusahakan secara persendirian/ keluarga petani turun temurun. Kira-kira 51 peratus daripada petani memiliki tanah kurang dari 5 relung (4 ekar) dan sebahagian kecil memiliki tanah melebihi 10 relung (8 ekar). Biar pun dengan keluasan ini, majoriti petani menyatakan bahawa mereka akan terus kekal di tanah mereka dan terus mengusahakan tanah pertanian ini dengan tanaman padi.
- b. Kedudukan ini memperlihatkan kepentingan kawasan pertanian ini dalam menyumbang kepada produktiviti penghasilan padi bukan sahaja di Kedah malahan di Malaysia sejajar dengan status jolokan Negeri Jelapang Padi. Kedudukan ini juga memperlihatkan kepentingan pengkalan Tanah Simpanan Melayu dalam mengekalkan hak milik hartanah Melayu serta mengekalkan penempatan kependudukan orang Melayu khususnya di kawasan bandar dan sekitarnya yang boleh memberi implikasi kepada aspek geo-politik dan pembangunan sosio-ekonomi/ survival orang Melayu.
- c. Pembangunan di pusat-pusat bandar yang tepu telah menyebabkan tren pembangunan telah beralih penumpuan ke kawasan di sekitar pusat bandar. Pembangunan pesat pada masa kini khususnya pembangunan perumahan/ komersil/ institusi memberi kesan kepada kebanyakan tanah pertanian ini yang telah di tukar syarat kepada gunatanah selain pertanian. Pertukaran hak milik turut berlaku selaras dengan proses tukar syarat tanah ini. Keadaan ini berterusan berlaku sehingga kini

termasuk tanah-tanah pertanian di bawah MADA. Data-data terperinci berkenaan dengan hal ini dapat dirujuk dalam bab 4 yang telah dibincang sebelum ini.

- d. MADA selaku pentadbir tanah-tanah pertanian ini tidak mempunyai sebarang bidang kuasa yang khusus atau mekanisme bagi mengawal perkembangan pembangunan yang berlaku dalam kawasan MADA dan kawasan sekitarnya. Akibatnya, terdapat tanah-tanah pertanian di kawasan MADA yang telah pun dibangunkan dengan gunatanah perumahan/ komersil/ institusi yang sekali gus memberi tekanan kepada tanah-tanah lain yang bersebelahan. Ini juga memberi implikasi kepada penghasilan produktiviti pertanian (padi) yang semakin berkurangan.

## **9.2 Menganalisis Tekanan Pembangunan Ke Atas Gunatanah Pertanian**

- a. Permohonan Kebenaran Merancang bagi Daerah Yan agak konsisten di antara tahun 2011 hingga 2015. Walau bagaimanapun, permohonan ini lebih ketara pada tahun 2016, sehingga melibatkan tanah pertanian yang berkeluasan melebihi 16 ekar, yang menggambarkan berlakunya tekanan pembangunan yang berskala besar. Tumpuan pembangunan adalah dalam bentuk pembangunan perumahan berbentuk rumah teres, berkembar, bangunan kedai dan institusi. Penumpuan permohonan Kebenaran Merancang ini adalah di Mukim Yan, Pekan Singkir, Mukim Dulang, Pekan Guar Chempedak dan Mukim Sala Besar. Dalam tempoh 10 tahun (sehingga Julai 2017), sejumlah 123,930 permohonan merancang bagi Daerah Kota Setar telah diterima dan 44 peratus daripada jumlah permohonan ini telah diluluskan. Agihan pembangunan telah bertumpu ke kawasan sekitar seperti Pokok Sena, Kuala Kedah, Pendang, Kepala Batas dan kawasan sekitarnya akibat daripada faktor penyelerakan dan penyebaran pembangunan serta proses urbanisasi yang berlaku.
- b. Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Kota Setar tertumpu di kawasan koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Kepala Batas ke Tandop. Pembangunan turut tertumpu di kawasan Simpang Kuala ke arah Kuala Kedah. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah kurang dari 1 kilometer di antara kawasan Hutan Kampung sehingga ke Tandop. Tekanan pembangunan bertahap sederhana (dalam radius kurang dari 3 kilometer) berlaku di antara kawasan Kepala Batas, Kuala Kedah dan Tandop. Tren dan pola pembangunan gunatanah di Daerah Kubang Pasu tertumpu di koridor Lebuhraya Utara-Selatan di antara Changlun ke Kepala Batas. Kawasan yang paling terkesan pembangunan adalah di bahagian Barat Pekan Jitra sehingga ke Pekan Kodiang. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di sepanjang Lebuhraya Utara-Selatan di antara Pekan Changlun sehingga ke Kepala Batas iaitu tahap tekanan adalah kurang dari 1 kilometer. Tekanan pembangunan bersaiz sederhana adalah di kawasan Jitra dan Kepala Batas (radius menjangkau sehingga 3 kilometer). Manakala tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di kawasan Kodiang ke Ayer Hitam (radius menjangkau 5 kilometer). Tren dan pola pembangunan gunatanah semasa di Daerah Yan tertumpu di antara Pekan Guar Chempedak ke arah Pekan Yan Besar dan dari Sungai Yan Kecil menghala ke Kuala Kedah. Kawasan yang paling terkesan akibat pembangunan adalah di kawasan

Pekan Yan Besar dan Pekan Guar Chempedak. Radius tekanan pembangunan paling kritikal ke atas tanah sawah padi adalah di dua lokasi pekan utama iaitu Guar Chempedak dan Yan Besar (radius kurang dari 1 kilometer). Tekanan pembangunan bersaiz sederhana (dalam radius menjangkau sehingga 3 kilometer) adalah di kawasan Teroi dan Yan Kecil. Tekanan pembangunan berskala rendah tertumpu di antara Sedaka menghalu ke Teroi (radius menjangkau 5 kilometer).

- c. Sejumlah 136 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016 bagi Daerah Kota Setar, dan sebanyak 114 permohonan telah diluluskan. Jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini semakin meningkat dan sekaligus menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terutama di antara kawasan Langgar ke Pokok Sena. Sejumlah 42 permohonan tukar syarat telah dikemukakan kepada Pejabat Tanah Daerah Kubang Pasu untuk tempoh 5 tahun bermula 2012 hingga 2016, dan sebanyak 35 permohonan telah diluluskan. Bilangan permohonan ini secara relatifnya kecil berbanding Daerah Kota Setar, namun jumlah keluasan tanah yang terlibat dalam proses tukar syarat ini amat besar dan semakin meningkat. Ini menunjukkan wujudnya tekanan pembangunan terhadap perumahan berskala besar berlaku di kawasan ini. Tren pembangunan ke atas tanah pertanian sawah padi masih terkawal di Daerah Yan. Tahap tekanan pembangunan masih rendah berbanding Daerah Kota Setar dan Kubang Pasu kerana hanya sebanyak 6 permohonan Tukar Syarat Tanah yang diluluskan sepanjang tempoh 2012 hingga 2016.
- d. Bagi kawasan MADA transaksi Ubah Syarat Tanah untuk ketiga-tiga daerah kawasan kajian bagi tahun 1970 hingga 2015 adalah 2,043.34 ekar (Kota Setar), 462.03 ekar (Kubang Pasu) dan 150.96 ekar (Yan) daripada keseluruhan 2,656.6 ekar tanah kawasan MADA telah diubah syarat kepada pembangunan perumahan, komersil dan institusi. Kehilangan tanah pertanian ini telah memberi implikasi terhadap aspek keluasan dan tekanan pembangunan tanah sawah padi bagi tujuan pembangunan baru.

### **9.3 Mekanisme kawalan pembangunan**

- a. Mekanisme kawalan pembangunan yang utama dalam konteks perancangan gunatanah yang digunapakai pada masa kini di kawasan kajian adalah Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan. Walau bagaimanapun, mekanisme ini kelihatan masih gagal dalam menghalang daripada berlakunya perubahan gunatanah khususnya daripada tanah pertanian (padi) kepada gunatanah perumahan/ komersial/ institusi terutamanya yang melibatkan kawasan MADA. Malahan, kawasan MADA yang keseluruhan tanahnya adalah berstatus Tanah Simpanan Melayu turut menerima tekanan pembangunan ini dengan pembangunan skim perumahan berskala besar.
- b. Dalam konteks perundangan, biar pun MADA mempunyai Akta 70, namun peruntukan akta ini lebih tertumpu kepada bidang kuasa pentadbiran dan pembangunan ekonomi kawasan pertanian semata-mata. Sebaliknya, bidang kuasa berkaitan dengan

perancangan pembangunan fizikal dan kawalan pembangunan di kawasan MADA dan sekitarnya tidak termaktub dalam akta ini. Ini memberikan implikasi yang besar terhadap peranan MADA khususnya dalam menjamin tanah di bawah pentadbiran mereka tidak mudah diganggu gugat oleh mana-mana pihak yang ingin menjalankan pembangunan.

Akta 172 (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976), yang memberi kuasa kepada pihak Kerajaan Tempatan untuk menyediakan Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan (berdasarkan kepada ketiga-tiga kawasan kajian), masih gagal dalam mengawal daripada berlakunya pertukaran gunatanah di kawasan-kawasan yang telah digazetkan sebagai gunatanah pertanian, termasuk Tanah Simpanan Melayu.

Rancangan-Rancangan Tempatan merupakan mekanisme utama dalam mengatur dan mengawal guna tanah di kawasan pembangunan kerajaan tempatan. Namun input dari semua pihak termasuk orang awam dan para profesional diperlukan untuk membentuk dasar dan strategi pembangunan yang bertepatan dan komprehensif.

Dasar-dasar di peringkat negara seperti Rancangan Fizikal Negara serta Rancangan-Rancangan Pemajuan seperti Pelan Struktur Negeri dan Pelan-Pelan Tempatan Daerah perlu dijadikan asas dalam menentukan pemajuan dan perancangan guna tanah masa hadapan. Para pemaju perlu mematuhi ketetapan-ketetapan yang dibuat seperti Pelan Pengzonan, Kawalan Densiti, Nisbah Plot dan sebagainya dalam konteks permohonan merancang projek-projek pemajuan mereka

- c. Dalam konteks pentadbiran, hasil tembual yang dilakukan ke atas pegawai-pegawai dari agensi yang berkaitan mendapati masih terdapat kelonggaran dari segi amalan dan pengurusan yang dipraktikkan di Pejabat Tanah dan Galian, MADA, Pihak Berkuasa Tempatan, Kerajaan Negeri dan sebagainya berkaitan dengan urusan pengambilan dan pertukaran status guna tanah. Seharusnya perlu menyediakan garis panduan yang jelas berkenaan dengan perkara ini dan perlu menetapkan bahawa semua pihak perlu mematuhi garis panduan ini berlandaskan kepada undang-undang dan peraturan sediaada dan untuk kepentingan umum secara keseluruhannya.

Kawasan MADA merupakan kawasan pertanian padi utama yang menyumbang kira-kira 25 peratus daripada guna tenaga. Pembangunan di kawasan ini masih boleh dibangunkan dengan syarat tidak mengganggu sistem pengairan MADA dan tertakluk kepada syarat-syarat dan persetujuan MADA.

Bagi permohonan yang melibatkan kawasan MADA, pihak MADA kebiasaannya akan memberikan pandangan dan komen terhadap pembangunan yang dicadangkan. Namun begitu, kata putus adalah dibawah bidang kuasa Kerajaan Negeri.

MADA sebolehnya cuba untuk mengekalkan keluasan kawasan MADA. Sekiranya perlu diambil, MADA akan mencadangkan supaya dibuat penggantian dengan kawasan yang mempunyai ciri-ciri yang sama dengan kawasan yang diambil. MADA

tidak mempunyai kuasa mutlak dalam proses kelulusan, hanya bertindak sebagai agensi teknikal sahaja.

- d. Kerajaan Negeri Kedah yang masih punyai bilangan keluasan TRM yang besar, antara beberapa insentif yang boleh diberikan kepada pemilik tanah yang mahu membangunkan tanah mereka adalah seperti mengurangkan premium tukar syarat tanah, mengurangkan kos dan caj berkaitan, memudahkan prosedur yang ada, memberi densiti dan plot ratio yang lebih baik, dan mewujudkan pakej pinjaman kewangan yang lebih mampu oleh pemilik tanah (pemaju).

Untuk memastikan pemilik TRM di Kedah berupaya membangunkan tanah mereka secara terancang, sistematik dan berdaya tahan, Kerajaan perlu menimbangkan keperluan menubuhkan satu entiti yang boleh berfungsi sebagai mentor, pembimbing, penggalak, pemangkin, penasihat mencarikan sumber kewangan dan kepakaran membangunkan tanah yang telah dikenalpasti. Terserah kepada kepimpinan negeri, entity ini boleh ditubuhkan dalam bentuk Unit dalam Jabatan tertentu, badan berkanun atau GLC Negeri.

Pindaan kepada Perlembagaan menerusi Akta Perlembagaan (Pindaan) 1981 yang mula berkuatkuasa pada 15 Mei 1981. Dengan pindaan ini, adalah menjadi satu kewajipan Kerajaan Negeri untuk merizabkan tanah-tanah lain sekiranya ada tanah yang telah terhenti menjadi Rizab Melayu. Proses ini perlu dilakukan dengan serta merta.

- e. Seratus peratus tanah MADA adalah TRM. Walaupun digazetkan sebagai TRM tetapi masih 'fragile' kepada tekanan pembangunan, terutama pembangunan perumahan dan komersil. Hanya 'first layer' atau lot pertama dibenarkan dimajukan. Bagi TRM yang diambil dan dimajukan, pemaju dikehendaki menggantikan semula keluasan TRM tersebut (swap) dan tambahan 5 peratus keluasan tanah gantian dikenakan. Tetapi tanah yang diganti ini terletak di kawasan pedalaman, dengan nilai yang jauh lebih rendah dari nilai TRM yang diambil atau dimajukan.

Unit Kuota Melayu telah ditubuhkan bagi mengawal pemilikan perumahan di kalangan orang Melayu dengan memasukkan 'sekatan kepentingan' di atas geran hakmilik.

Pertanian di kawasan MADA didominasi oleh tanaman padi, manakala di luar kawasan MADA adalah tanaman getah dan dusun buah-buahan. Bagi kawasan MADA, permohonan memajukan tanah pertanian tertakluk kepada syarat dan kelulusan MADA. Pegawai MADA adalah salah seorang wakil yang dijemput hadir dalam mesyuarat permohonan merancang untuk memberikan input.

Dalam konteks TRM, kaedah 'swapping' digunakan di mana pemaju dikehendaki menggantikan TRM yang telah diambil dan tambahan sebanyak 5 peratus dikenakan. Isunya ialah tidak ada lagi tanah di negeri ini yang terletak di kawasan strategik untuk tujuan 'swapping' ini. Misalnya pengambilan TRM di Langkawi digantikan dengan

tanah yang terletak jauh di kawasan pedalaman, biarpun keluasannya bertambah tetapi nilainya jauh berbeza.

Faktor penukaran guna tanah daripada pertanian kepada aktiviti perbandaran dijangka akan berlaku dengan pesat bagi kawasan-kawasan padi yang terletak di dalam kawasan pembangunan utama dan berhadapan dengan jalan-jalan utama.

Tanah pertanian yang produktif juga akan kehilangan disebabkan tekanan pembangunan yang tinggi, terutamanya pembangunan perumahan. Impak pembangunan ke atas pembukaan kawasan tanaman padi perlu diminimalkan.

- f. Projek perumahan tidak boleh bangunkan di atas TRM, namun terdapat pembangunan yang dibenarkan seperti hotel, kilang dan pembangunan projek khas yang mematuhi peraturan dan undang-undang.

Kerajaan Negeri melaksanakan kaedah penggantian TRM yang dibatalkan dengan penambahan sebanyak 5 peratus sebagai satu lagi usaha untuk memelihara kedudukannya. Ini bermakna, jika 100 hektar TRM dibatalkan, ia perlu digantikan dengan tanah lain berkeluasan 105 hektar dengan nilai yang setara.

Peraturan perlu disemak semula dengan berhati-hati dan tindakan meminda peraturan yang ada perlu dikaji dengan mendalam. Apabila dua atau lebih lot tanah disatukan, wujud sinergi dan nilai cantuman secara keseluruhan menjadi lebih tinggi daripada nilai pisahan.

Satu Pelan Induk bagi merancang dan memajukan TRM perlu dijalankan. Langkah ini adalah satu cabaran kepada ABT terutama sekali pentadbiran tanah negara. Tanah yang dimajukan boleh dijadikan petunjuk untuk memajukan tanah yang mundur.

#### **9.4 Cadangan penambahbaikan**

Hasil analisis, penemuan kajian, temubual dan pemerhatian yang dilakukan, beberapa cadangan dikemukakan seperti berikut :

1. Memberi kuasa kepada MADA untuk mewartakan kawasan tanah pertanian yang berisiko kepada tekanan pembangunan. Ini perlu dilakukan menerusi pendekatan perundangan, pentadbiran dan perancangan pembangunan. Bidang kuasa Lembaga Kemajuan Wilayah seperti PERDA, KETENGAH, KEJORA dan lain-lain perlu diberikan kepada MADA bagi berperanan lebih relevan dalam konteks pembangunan semasa.
2. Di peringkat MADA, satu Jawatankuasa Perancangan Pembangunan perlu dibentuk, yang berfungsi antara lain menjalankan penilaian ke atas sebarang cadangan pemajuan yang melibatkan tanah pertanian di kawasan MADA. Tenaga pakar dalam bidang perancangan pembangunan perlu diserapkan dalam Jawatankuasa ini. Ini membolehkan setiap cadangan pemajuan disemak dan dinilai secara komprehensif,



bukan sahaja daripada aspek teknikal tetapi juga aspek sosio-budaya, fizikal, perundangan dan geo-politik setempat. Rekomendasi dan keputusan Jawatankuasa ini dibawa ke Jawatankuasa Pembangunan di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan dalam mempertimbangkan sebarang permohonan merancang yang melibatkan tanah MADA. Kaedah ini lebih kolektif dan professional berbanding kaedah semasa di mana hanya seorang pegawai MADA yang hadir dalam Jawatankuasa Pembangunan di peringkat PBT bagi memberikan input dan pandangan.

3. Pihak MADA disarankan memperluaskan penglibatan mereka dalam konteks pembangunan komuniti petani menerusi penerokaan secara usahasama (JV), koperasi atau penubuhan anak syarikat dalam aktiviti-aktiviti pemajuan pembangunan hartanah (model Perbadanan Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu), aktiviti pertanian komersil yang lebih produktif (selain padi) atau aktiviti perusahaan berasaskan pertanian yang lebih berdaya-saing, menggunakan pendekatan penghasilan berasaskan teknologi dan pemasaran secara lebih meluas menerusi pendekatan media dan lain-lain.
4. Dalam konteks pembangunan perumahan, MADA perlu menginisiatifkan satu Model Pembangunan Perumahan Komuniti Petani (daripada unit perumahan individu kepada skala yang lebih besar) yang menonjolkan ciri-ciri sosio-budaya dan rekabentuk fizikal komuniti petani serta persekitaran hijau yang boleh menjadi tarikan pelancongan, menawarkan pakej 'homestay' dengan kepelbagaian kegiatan sosio-ekonomi yang boleh membantu meningkatkan taraf hidup petani. Kerjasama dengan pelbagai agensi boleh membantu merealisasikan cadangan ini.
5. Menjalankan kajian secara terperinci ke atas Model Pembangunan Bandar Baru Tunjong, Model FELDA/FELCRA atau mana-mada model pembangunan komuniti petani bagi mencari kaedah terbaik dalam membangunkan tanah pertanian MADA. Asas utama adalah mengekalkan status TRM, meningkatkan nilai hartanah, pemajuan yang berdaya saing serta peningkatan taraf sosio-ekonomi petani Melayu. Dalam waktu yang sama model ini mampu membuka peluang penglibatan petani dalam aktiviti perdagangan dan pengusahaan (IKS misalnya) secara lebih meluas, menerusi sistem jaringan yang lebih global.
6. Di peringkat kerajaan negeri, penguatkuasaan peruntukan akta dan perundangan tertentu berkaitan pembangunan TRM ini perlu dilaksanakan sepenuhnya. Misalnya dalam aspek membenarkan pembangunan TRM hanya untuk pembangunan guna tanah institusi dan bukan kepada guna tanah perumahan. Begitu juga dalam aspek penggantian TRM yang telah diambil untuk tujuan pembangunan yang perlu digantikan, bukan sahaja pada keluasan sebenar dan tambahan sebanyak 10%, tetapi juga memastikan nilainya yang setara, pada lokasi yang strategik. Saranan dan teguran daripada pihak Audit Negara perlu dijadikan asas dalam melihat semula isu ini dan memantapkan perlaksanaannya sebagai amanah dan tanggungjawab yang perlu dipikul oleh semua pihak khususnya para pentadbir tanah, ahli politik dan lain-lain pihak.

7. Pihak Berkuasa Tempatan bagi ketiga-tiga daerah kajian perlu mengambilkira kepentingan tanah pertanian MADA ini dalam sebarang rancangan-rancangan pemajuan daerah masing-masing, samada dalam Rancangan Tempatan, Rancangan Kawasan Khas atau Rancangan Kawasan Tindakan. PBT perlu peka kepada isu tekanan pembangunan, isu pembangunan TRM dan kepentingan petani Melayu di kawasan mereka. Kawasan pertanian ini seharusnya kekal sebagai kawasan yang dilindungi atas kepentingan Negara/negeri/komuniti petani, serta memberikan kuasa kepada MADA dalam menentukan bentuk pembangunan atau pemajuan yang sesuai di dalam kawasan pentadbiran mereka. Kawasan ini juga perlu dianggap sebagai 'kawasan warisan' yang perlu digazet dan dilindungi mengikut peruntukan akta dan perundangan berkaitan, khususnya dalam memelihara sosio-budaya dan persekitaran kehidupan para petani.

## RUJUKAN

- Amino Agos Suyub, Raja Norazli Raja Nordin & Khairil Anuar Karim. 2008. Tanah Rizab Melayu : Kaedah-kaedah Memaju dan Mengekalkan Pemilikannya. Kertas Kerja, Jabatan Pentadbiran Hartanah, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Skudai : Universiti Teknologi Malaysia.
- Azlizan Talib & Hamzah Jusoh. 2016. Penyertaan Komuniti Dalam Keusahawanan Luar Bandar Di Malaysia. Sintok : UUM Press.
- Azman Ahmad. 1998. Tanah Rizab Melayu : Analisis Prospek Pembangunan. Kuala Lumpur. Institut Tadbiran Awam Malaysia dan Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia.
- Ibrahim Wahab. 2015. Perumahan : Pengurusan Projek dan Urus Tadbir. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.
- Institut Tanah dan Ukur Negara. 2007. Intisari Enakmen Tanah Rizab Melayu (Tak kan Melayu Hilang Di Dunia). <http://www.instun.gov.my> [20 Feb 2017].
- Irdayati Abdul Air. 2014. Tesis Sarjana Muda. Kadar Ketersediaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Di Kawasan Bandar Menurut Rancangan Tempatan Daerah : Keberkesanannya Dari Perspektif Pemaju. Skudai : UTM.
- Jane Silberstein & Chris Maser. 2000. Land Use Planning for Sustainable Development, Lewis Publisher, Washington D.C.
- Kamarudin Ngah & Jamaludin Mustaffa. 2015. Ahli Majlis dan Kerajaan Tempatan. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.
- Kamarudin Ngah, Zaherawati Zakaria, Nazni Noordin & Mohd Zool Hilmie Mohamed Sawal. 2012. Decision-Making Process at Malaysian Local Government. Lambert Academic Publishing, Deutschland.
- Kamarudin Ngah. 1993. Peraturan dan Kawalan Guna Tanah Bandar. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.
- Keith Thomas. 2004. Development Control-Principles and Practice, Routledge, London.
- Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi. 2008. Tanah Rizab Melayu di Semenanjung Malaysia. <http://www.nre.gov.my> [13 Mei 2017].
- Lichfield, N., 1978, What is Land Policy, Working Paper 1, International Centre for Land Policy Studies, London.

Malaysia. 2006. Akta 70. Akta Lembaga Kemajuan Pertanian Muda.  
Malaysia. 2010. Kanun Tanah Negara 1965.  
Malaysia. 2011. Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.  
.Malaysia. 2012. Perlembagaan Persekutuan.  
Nik Haslinda Nik Hussain. 2010. Enakmen Tanah Rizab Melayu Kelantan dan Pemilikan Tanah, 1930-40. Jurnal Kemanusiaan 2010 (17):37-64.  
Nikmatul Adha Noordin & Kamarudin Ngah. Demokrasi dan Birokrasi Dalam Perancangan Bandar. Dalam Kamarudin Ngah & Jamaludin Mustaffa. 2016. Komuniti dan Kerajaan Tempatan. Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur.  
Rancangan Struktur Negeri Kedah 2020.  
Rancangan Tempatan Daerah Kota Setar 2020.  
Rancangan Tempatan Daerah Kubang Pasu 2020.  
Rancangan Tempatan Daerah Yan 2006-2020.  
Salleh Buang. 2010. Malaysian Torrens System (2<sup>nd</sup> Edition). Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.